QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 30 ta' Novembru 2023

Kawża Numru: 4

Rikors Guramentat Numru:- 241/2020 JVC

Ingrid Dalli (ID No. 126376M) u **Ian Dalli** (ID No. 40579M)

vs

(ii) Avukat tal-Istat

u

(i) Louis Bugeja (ID No. 35352M) u martu **Dolores Bugeja** (ID No. 262353M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors illi permezz tieghu r-rikorrenti Ingrid Dalli et talbu kif isegwi:

'1. Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond numerat ufficjalment 99, imsemmi "Saint Paul's House", fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera ("il-Fond"). L-esponenti wirtu nofs indiviz minn dana l-fond minghand missierhom Joseph Dalli, hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt tal-25/10/2018 hawn anness bhala Dokument A, filwaqt li n-nofs indiviz rimanenti gie donat lilhom minn ommhom Rose Dalli bis-sahha ta' kuntratt pubblikat min-Nutar Tiziana Maria Refalo data 28/9/2019, hawn anness bhala Dokument B.

2. Illi l-Fond kien gie originarjament mikri lill-intimati konjugi Bugeja minn Joseph Dalli (missier l-esponenti) ghal skop ta' abitazzjoni. Il-kirja li jgawdu l-intimati konjugi Bugeja hija wahda hekk imsejha *protetta* peress li taqa' fil-parametri tal-Kapitolu 69 u l-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi fil-fatt bis-sahha tal-operat tal-liġi l-inkwilini intimati Bugeja llum ihallsu kera fl-ammont ta' €224.18c fis-sena (cedola ta' depozitu numru 1003/2020 hawn annessa bhala Dokument C).

4. Illi l-esponenti inkarigaw lill-Perit Chris Grech biex jagħmel rapport u stima' ta' din il-proprjeta' u huwa kkonkluda li l-fond illum jiswa €250,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €9,000 fis-sena, ossija €800 fix-xahar (Dok D).

5. Illi skont il-liġi viġenti tal-kera ma huwiex possibbli għall-esponenti li jiksbu kera oghola minn dik li qed iħallsu l-intimati Bugeja attwalment u lanqas ma huwa possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-pussess tal-Fond. L-esponenti l-anqas ma ghandhom aspettativa raġonevoli meta huma ser jergghu jidhlu fil-pussess tal-Fond.

6. Illi l-*blanket protection ex lege* tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili għal dik tal-intimati Bugeja ma tistax tigi kunsidrata bħala protezzjoni ġustifikata għal skop jew interess pubbliku.

7. Illi apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (*indefinite security of tenure*) tal-inkwilini u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed iħallsu attwalment l-inkwilini, hemm sproporzjonalita' qawwija u piż mhux konsentit li ġie u għadu qed jiġi impost fuq l-esponenti fil-vesti taghhom ta' sidien ta' proprjeta'.

8. Illi għalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilini igawdu bl-applikazzjoni tal-liġi, kompriża u mhux limitat għall-Kapitolu 69 u ghall-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti taghhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

9. Illi l-esponenti interpellaw lill-intimati konjugi Bugeja sabiex jersqu għall-ftehim ġdid ta' kera u dan sabiex jiġu evitati l-proċeduri odjerni (Dok. E) iżda l-intimati rrifjutaw kull forma ta' ftehim.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i. Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti fuq imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319);

ii. Tagħti rimedju xieraq u effettiv skont il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni konsistenti *inter alia:*

a. fil-ħlas ta' danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta; u
b. tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom jħallsu d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin; u kif ukoll
c. tordna u tiddikjara illi l-intimati konjugi Bugeja ma għandhomx dritt jibqghu igawdu mill-protezzjoni leġislattiva u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skont il-liġi taħt dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluza ordni sabiex l-intimati konjugi Bugeja jirritornaw il-pussess battal tal-Fond f'terminu li ghandu jigi stabilit minn dina l-istess Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.'.

Rat ir-risposta ta' l-intimati Louis Bugeja et li taqra kif isegwi:

1.1 ‘Illi preliminarjament, ghandu jinghad li r-rikorrenti qeghdin jabbuzaw mill-process kostituzzjonali *stante* illi qeghdin jadoperaw procedura straordinarja bhalma hija l-procedura odjerna meta kellhom a dispozizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom;

1.2 Illi preliminarjament ukoll, m`ghandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali *stante* li kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani u kif anke dettat mill-logika, cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta` terzi, u *in oltre*, l-esponenti dejjem assiguraw li jottemperaw ruhhom rigorozament ma’ dak li trid il-ligi;

1.3 Illi l-esponenti dejjem aderixxew rigorozament mad-disposti tal-**Kapitolu 69** u tal-**Kapitolu 16** tal-**Ligijiet ta` Malta** u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxew hazin, abbuzivament jew b`xi mod iehor li jmur kontra ta’ dak li trid il-ligi. Fil-fatt, ir-rikorrenti stess jaghrfu li l-esponenti qed ihallsu l-kera fl-ammonti imposti mil-ligi (Ara paragrafu 5 tar-rikors promotur). Tabilhaqq, kien biss wara l-perijodu dekorrenti mid-29 ta’ April 2019 li l-kera ma gietx accettata mir-rikorrenti u, kif josservaw ir-rikorrenti stess, l-ammonti dovuti bdew jigu ddepozitati fir-Registru tal-Qorti permezz ta’ cedoli ta` depozitu (Ara cedoli ta’ depozitu numru 2479/2019, 1003/2020 u 2365/2020 li qed ikunu markati **Dokumenti LB1/1**, **LB1/2** u **LB1/3** fl-anness);

1.4 Illi fir-rigward ta’ talba ghall-izgumbrament tal-esponenti li hija nkluza fit-talba (ii,c) promossa mir-rikorrenti, l-esponenti jikkontestaw l-istess enfatikament u dan ghaliex il-pretensjoni tar-rikorrenti li jitterminaw kirja bil-konsegwenzi kollha li jsegwu nkluż l-iżgumbrament m’hijiex akkoljibbli quddiem din il-Qorti ta` gurisdizzjoni kostituzzjonali siccome *‘il-proċeduri kostituzzjonali*

m'humiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata'. (ara s-sentenza fl-ismijiet **Dottor Martin Zammit (K.I. 433654M) vs Avukat Ġenerali u Joseph (K.I. 899646M), Carmelo (K.I. 609549M) u Mario (K.I. 347752M) aħwa Dingli għan-nom tad-ditta Firm Reno Dingli** moghtija nhar il-11 ta' Novembru 2020 (Rik 137/19)). Infatti, l-ordinament guridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu guridiku specjali;

1.4.1 Illi fil-kumplament, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

1.4.2 Illi f`kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma jistghux ikunu kkastigati talli m'ghamlu xejn ghajr li ottemperaw ruhhom mad-dispozizzjonijiet tal-ligijiet promulgati mill-lstat.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi in vena preliminarji r-rikorrent jrid jġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandu fil-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta` 99, Saint Paul's House, fi triq Misraħ il-Barrieri, Santa Venera;

2. Illi in linea preliminari, l-esponent jeċċepixxi l-improponibbilità tat-talba rikorrenti stante illi t-talba tar-rikorrenti ma tindikax liema liġi qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tagħhom;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-

Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li skontom qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

4. Illi l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

7. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.*" Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles*";

10. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew

bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

12. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (*vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et,*** deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrent ma sofra l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, dikjarazzjoni *causa mortis*, kopji ta' cedoli ta' depositu, rapport u stima *ex-parte*, ittra, kopja tal-ktieb tal-kera, rapporti, kopja ta' cekk, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-7 ta' Jannar, 2021 Dr Paul Farrugia ghar-rikorrenti talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 99, St Paul's House, Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera mis-sena 2010 u kull 5 snin sas-sena 2020, rat li Dr Anthony Borg ghall-Avukat tal-Istat irrimetta ruhu, kif ukoll Dr Robert Musumeci ghall-intimati konjugi Bugeja rrimetta ruhu ghan-nomina ta' Perit u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech ghal dan il-ghan;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech pprezentat fl-atti nhar id-9 ta' Marzu, 2021 u mahluf nhar l-20 ta' April, 2021 a fol. 58 et seq tal-process;

Rat id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Perit Tekniku Joseph Grech a fol. 67 et seq tal-process u rat ir-risposti tal-Perit Tekniku ntavolati nhar il-5 ta' Ottubru, 2021 a fol. 69 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tat-22 ta' Marzu, 2022 Dr Paul Farrugia ghar-rikorrenti rega' talab li l-Perit inkarigat mill-Qorti jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni kull sena bejn is-sena 1987 u

sas-sena 2009 stante li dan ma kienx intalab originarjament u dan billi jigi estiz l-inkarigu moghti lilu, rat li Dr Anthony Borg ghal intimat Avukat tal-Istat u Dr Robert Musumeci ghall-intimati Bugeja rrimettew ruhhom salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u regghet innominat lil Perit Joseph Grech ghal dan il-ghan;

Rat ir-rapport ulterjuri tal-Perit Tekniku Joseph Grech ipprezentat nhar id-19 ta' Lulju, 2022 u mahluf nhar id-29 ta' Awwissu, 2022 a fol. 82 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 24 ta' Novembru, 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

<u>Fatti fil-qosor:</u>

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond numerat ufficjalment 99, imsemmi 'Saint Paul's House' fi Triq il-Barrieri, Santa Venera liema fond kien inghata mill-antekawza taghhom ossia missierhom Joseph Dalli ghal skop ta' abitazzjoni lill-intimati Louis u Dolores konjugi Bugeja.

Jigi nutat li l-intimat Louis Bugeja fl-affidavit tieghu (fol. 88) stqarr illi huwa kien ha l-fond originarjament mill-poter tal-Awtorita' tad-Djar u mhux kif dikjarat mir-rikorrenti.

2. Illi r-rikorrenti jispjegaw fid-dettall kif il-fond gie f'idejhom billi jirrizulta li nofs indiviz (1/2) wirtuh minghand missierhom Joseph Dalli (ara dikjarazzjoni *causa mortis* datata 25 ta' Ottubru, 2018 fl-atti tan-Nutar Graziella Abela Gatt a fol. 4 et seq tal-process), filwaqt li n-nofs indiviz (1/2) l-iehor inghata lilhom b'titolu ta' donazzjoni minghand ommhom Mary Rose Dalli b'kuntratt pubbliku datat 28 ta' Settembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo (ara kuntratt a fol. 20 et seq tal-process). Il-fond mertu tal-kawza fid-dikjarazzjoni *causa mortis* gie deskritt bil-mod segwenti:

   'Id-dar sovraposta ghal beni ta' terzi u bl-arja taghha, **f'Santa Venera**, Malta, fi Triq Misrah il-Barrieri, bl-isem "St. Paul" numru disgha u disghin (99). L-istess proprjeta' hija libera u franka u tinsab mikrija lil terzi. L-istess proprjeta' tidher mill-pjanta u *siteplan* "F" hawn, u skond l-istima tal-perit hawn annessa u mmarkata dokument "G", sehem id-decujus mil-istess proprjeta' huwa ta' valur ta' mija u hames t'elef Euro (€105,000).'.

3. Illi l-intimati konjugi Bugeja kif inghad hadu l-fond b'titolu ta' kera. Mhuwiex car haduhx minghand l-antekawza tar-rikorrenti Joseph Dalli jew inkella minghand l-Awtorita' tad-Djar, jibqa l-fatt pero' illi huma baqghu jirrisjedu fil-fond sallum ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

4. Ir-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu li jigi deciz u dikjarat illi minhabba l-fatti fuq imsemmija gew u ghadhom qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali taghhom kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbu wkoll illi l-Qorti taghti rimedju xieraq u effettiv skont il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni konsistenti *inter alia* (a) fil-hlas ta' danni non-pekunjarji sabiex jaghmlu tajjeb ghal-lezjoni sofferta, (b) taghti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu d-danni materjali komprizi dawk rapprezentanti kumpens biex jaghmel tajjeb ghad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mhallsa mill-inkwilini, u, (c) tordna u tiddikjara li l-intimati konjugi Bugeja ma ghandhomx dritt jibqghu igawdu mill-protezzjoni legislattiva u taghti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-ligi taht dawk il-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportun inkluz ordni sabiex l-intimati konjugi Bugeja jirritornaw il-pussess battal tal-fond f'terminu li ghandu jigi stabbilit minn din il-Qorti.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:</u>

Illi b'digriet ta' din il-Qorti datat 7 ta' Jannar, 2021 a fol. 43 tal-process gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 99, St Paul's House fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera mis-sena 2010 u kull sena sas-sena 2020.

Illi l-Perit Tekniku Joseph Grech esebixxa r-rapport tieghu nhar id-9 ta' Marzu, 2021 u halef l-istess nhar id-29 ta' April, 2021 (a fol. 58 et seq tal-process). Jirrizulta mir-rapport li wara li ghamel il-kunsiderazzjonijiet tieghu dwar il-metodu li bih wasal ghal valuri,

huwa ta' deskrizzjoni tal-proprjeta' u ghadda sabiex jaghti l-valur fis-suq tal-fond u l-valur lokatizzju.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata li l-fond huwa mizmum fi stat tajjeb mill-inkwilin, jinsab fi stat strutturalment saghan u jinkludi s-servizzi utilitarji kollha inkluz dawl, ilma u drenagg.

Il-Perit Tekniku ghadda sabiex jaghti l-valur lill-proprjeta' in kwistjoni billi gie bbazat fuq il-'property price index' mahrug mill-Bank Centrali ta' Malta kif ukoll gew aggustati skont valuri ta' proprjetajiet mibjughin fiz-zona. Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur fis-suq f'diversi snin cioe' mis-sena 2010 u kompla sas-sena 2020 bil-valur l-aktar ricenti tas-sena 2020 ikun dak ta' mija u disghin elf ewro (€190,000).

Illi sussegwentement permezz ta' digriet ulterjuri moghti fis-seduta tat-22 ta' Marzu, 2022 il-Perit Tekniku Joseph Grech gie nominat sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni kull sena bejn is-sena 1987 sas-sena 2009 stante li dan ma kienx intalab originarjament u fejn id-difensuri tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati konjugi Bugeja rrimettew ruhhom.

Il-Perit Tekniku Grech irrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-istess fond ghall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2020 kif isegwi:

Sena	**Valur fis-Suq**	**Yield**	**Valur Lokatizzju (annwali)**
1987	€15,000	2.00%	€300
1988	€17,000	2.00%	€340
1989	€20,000	2.00%	€400
1990	€22,000	2.00%	€440

1991	€25,000	2.00%	€500
1992	€25,000	2.00%	€500
1993	€30,000	2.00%	€600
1994	€35,000	2.00%	€700
1995	€38,000	2.50%	€950
1996	€42,000	2.50%	€1,050
1997	€46,000	2.50%	€1,150
1998	€48,000	2.50%	€1,200
1999	€50,000	2.50%	€1,250
2000	€55,000	2.75%	€1,513
2001	€60,000	2.75%	€1,650
2002	€65,000	2.75%	€1,788
2003	€70,000	2.75%	€1,925
2004	€85,000	2.75%	€2,338
2005	€93,000	3.00%	€2,790
2006	€98,000	3.00%	€2,940
2007	€95,000	3.00%	€2,850
2008	€95,000	3.00%	€2,850
2009	€90,000	3.00%	€2,700
2010	€90,000	3.00%	€2,700
2011	€90,000	3.00%	€2,700
2012	€100,000	3.00%	€3,000
2013	€100,000	3.00%	€3,000
2014	€105,000	3.00%	€3,150
2015	€110,000	3.25%	€3,575
2016	€120,000	3.25%	€3,900
2017	€140,000	3.25%	€4,550
2018	€175,000	3.25%	€5,688

2019	€185,000	3.25%	€6,013
2020	€190,000	3.00%	€5,700

Mill-process jirrizulta li saret eskussjoni tal-perit tekniku wara l-ewwel rapport u hadet konjizzjoni tad-domandi u r-risposti ghall-istess, rat li hadd mill-partijiet ma' eskuta l-Perit Tekniku wara t-tieni rapport, kif ukoll hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – prova ta' titolu:

Illi preliminarjament l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrenti jridu jgibu prova rigward it-titolu li ghandhom fuq il-fond mertu ta' din il-kawza u cioe' ta' 99, Saint Paul's House fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera.

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar l-24 ta' Mejju, 2023 (fol. 136) iddikjara li r-rikorrenti wrew illi huma wirtu nofs il-fond u n-nofs l-iehor haduh b'titolu ta' donazzjoni u mhux ser ikompli jinsisti fuq din l-eccezzjoni. Gjaladarba l-intimat m'huwiex jinsisti fuq din l-eccezzjoni l-Qorti m'hijiex ser tinoltra oltre.

It-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat – nuqqas ta' indikazzjoni ta' liema ligi u liema artikoli mill-Kap. 69 u tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li skonthom qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom:

Illi minn harsa lejn dawn iz-zewg eccezzjonijiet wiehed jinduna li dawn huma kontradittorji ghaliex filwaqt li fit-tieni eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi l-improponibbilita' tat-talba rikorrenti billi ma tindikax liema ligi qieghda tilledi d-drittijiet

fundamentali taghhom, fit-tielet eccezzjoni l-intimat jeccepixxi illi r-rikorrenti ghandhom jindikaw l-artikoli mill-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li skonthom qeghdin jilledu d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija. Hawnhekk hemm indikazzjoni cara illi effettivament l-intimat Avukat tal-Istat kien konxju liema dwar ligi u artikoli r-rikorrenti kienu qieghed jilmentaw minnhom.

Illi minn harsa lejn il-process fl-intier tieghu huwa car illi l-ilment tar-rikorrenti huwa fil-konfront ta' artikoli tal-ligi prezenti fil-Kap. 69 u fil-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. M'hemmx dubju li l-ilment huwa dwar l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta partikolarment izda mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu u ghall-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Qorti din l-eccezzjoni giet intavolata inutilment billi huwa fatt maghruf fuq liema ligi u liema artikoli tal-ligi qeghdin jilmentaw kawzi simili billi llum il-gurnata dawn il-kawzi qeghdin jigu ntavolati b'mod frekwenti. Ghaldaqstant il-Qorti sejra tghaddi sabiex tichad dawn iz-zewg eccezzjonijiet.

<u>L-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja – ir-rikorrenti kellhom jutilizzaw ir-rimedji ordinarji:</u>

Illi preliminarjament l-intimati konjugi Bugeja eccepew illi r-rikorrenti abbuzaw mill-process kostituzzjonali stante illi qeghdin jadoperaw procedura straordinarja bhalma hija l-procedura odjerna meta kellhom a disposizzjoni taghhom rimedji ordinarji sabiex iharsu d-drittijiet pretizi minnhom.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom

kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ta' l-ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimati konjugi Bugeja qeghdin jirreferu ghalihom huma differenti minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant zgur li ma jistax jinghad li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimati konjugi Bugeja.

It-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja – m'humiex il-legittimi kontradittturi:

Illi bhala t-tieni eccezzjoni l-intimati Bugeja preliminarjament eccepew illi m'ghandhomx ikunu huma li jkunu kkundannati bi ksur tad-drittijiet fundamentali stante li kif jirrizulta mill-gurisprudenza tal-Qrati nostrani cittadin m'ghandux ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi, u in oltre, huma dejjem assiguraw li jottemperaw ruhhom rigorozament ma' dak li trid il-ligi.

Illi huwa accettat mill-gurisprudenza li f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali, huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Fil-kawza odjerna r-rikorrenti jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 99 imsemmi Paul's House fi Triq il-Barrieri, Santa Venera u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Il-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et,** dwar il-kwistjoni tal-legittimu kontraddittur fejn trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili sostniet illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta' tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u

ghalhekk huma legittimi kuntraditturi. Ghaldaqstant l-ewwel Qorti kienet korretta meta laqghet it-talba ghas-sejha fil-kawza tal-kazin intimat.'.

Din il-Qorti tqis li m'ghandiex xi zzid ma' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali stante li taqbel mal-istess. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimat Avukat tal-Istat fir-rigward l-ilment dwar il-lezjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jsostni li l-Artikolu 37 ma japplikax f'ghadd ta' cirkostanzi msemmija fis-subartikolu 2 tieghu. Isostni li fosthom hemm l-Artikolu 37(2)(f) li jghid li l-ebda haga f'dan l-artikolu m'ghandha tinftiehem li tolqot l-ghemil jew hdim ta' xi ligi safejn din tkun tipprovdi ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta', li ssehh fil-kuntest ta' kirja.

Illi dwar l-applikazzjoni tal-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Martinelli -vs- Avukat tal-Istat** deciza fit-23 ta' Novembru, 2020 sostniet illi:

'9. …il-fatt li l-kwistjoni tittratta dwar l-użu tal-fond ma jfissirx li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax.

10. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi, *"ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun"* ma jista' jittieħed jekk mhux *inter alia* bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu pussess materjali huwa interess fuq proprjeta` u għalhekk imħares taħt l-Artikolu 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess li għandu fil-fond.

11. Għaldaqstant, l-ewwel parti tal-aggravju hu miċħud.'.

Illi l-istess decizjoni tkompli tghid illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa wiehed mill-kapitoli tal-ligi li huwa protett mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni dan billi jezenta mill-effetti tal-Kostituzzjoni l-hdim ta' kull ligi li dahlu fis-sehh qabel is-sena 1962. Tghid illi:

'13. Għalkemm il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (*a*) sa (*d*) tal-art. 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.'.

Fil-kaz odjern lanqas ma jirrizulta illi r-rikorrenti ndikaw wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa' taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9. Ghaldaqstant in vista ta' dak li ghadu kif inghad, il-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> 'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1*'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti

diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

> 'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

> 'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general

---

[1] A. Grgić *et al.*, *The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech ghal dan il-ghan. Il-Qorti tqis li meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabbilita' mill-Perit Tekniku Grech bhala valur lokatizju fuq is-

suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 1995 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' tmintax il-lira tal-munita l-antika (Lm 18) ekwivalenti ghas-somma ta' wiehed u erbghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€41.93) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' disgha mija u hamsin Ewro (€950) fis-sena. Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames 'telef u sebgha mitt Euro (€5,700) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u tlettax il-Ewro u wiehed u sebghin centezmu (€213.71) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux

kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> "*The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants*

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti effettivament, certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021, garrbu ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, qed jitolbu li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilhom mill-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jitolbu rimedju fit-termini tal-ligi.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens, l-intimat Avukat tal-Istat fit-tmien (8) eccezzjoni eccepixxa li *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, fic-cirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti. Il-Qorti dwar dan il-punt ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat u ghall-kuntrarju temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni mhijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garbu telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili. Infatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et**

deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

> '20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:
>
> - 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047
>
> u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

---

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

Total.......................................€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali) = €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati konjugi Bugeja kienu ilhom igawdu l-fond cirka disgha u erbghin (49) sena. Jirrizulta li l-intimati ghadhom igawdu l-fond sal-gurnata tal-llum fejn mir-risposta ghal kawza odjerna jirrizulta li ghadhom qed ivantaw il-protezzjoni tal-ligi fuq il-fond bhala residenza taghhom.

Il-Qorti ser tiehu l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni fir-rigward tan-nofs ereditat mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnha r-rikorrenti u l-antekawza taghhom inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan ser isir

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss.

Illi fir-rigward il-kwota ta' nofs indiviz (1/2) li nghatat lir-rikorrenti b'titolu ta' donazzjoni mill-omm Mary Rose Dalli b'kuntratt pubbliku datat 28 ta' Settembru, 2019 fl-atti tan-Nutar Tiziana Maria Refalo (fol. 20) il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat ghandu ragun jahdem il-likwidazzjoni fuq is-sehem shih mis-sena 2019 il-quddiem biss u dan fid-dawl ta' dak li gie ritenut fid-decizjoni moghtija ricentement mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju, 2023 fl-ismijiet **Joseph Pace et -vs- Avukat tal-Istat et**. Hemmhekk il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet illi r-rikorrenti kienu kisbu nofs mhux maqsum tal-fond b'donazzjoni, li hija titolu partikolari mhux universali. Ghalhekk ma jirtux il-jedd patrimonjali li seta' kellha l-awtrici taghhom u kull jedd ghal kumpens li jista' jmiss lilhom twieled minn dakinhar li saret id-donazzjoni.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin 1987 sa 2021, u fil-kwoti ndikati, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech, jammonta komplessivament ghal dak ta' sitta u erbghin elf hames mija wiehed u tletin Ewro u hamsin centezmu (€46,531.50). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilini konjugi Bugeja kienu jhallsu originarjament l-ammont ta' tmintax il-lira (Lm 18) tal-munita l-antika ekwivalenti ghas-somma ta' wiehed u erbghin Ewro u tlieta u disghin centezmu (€41.93) fis-sena u sussegwentement l-ammont zdied bl-awmenti li dahlu fis-sehh fl-2009. Il-Qorti tirrileva li l-Perit Tekniku ma vvalutax il-valur lokatizzju ghas-sena 2021 u ghalhekk il-Qorti applikat l-istess

ammont tas-sena 2020 u haditu pro-rata sa meta dahlu fis-sehh l-emendi ndikati.

Il-Qorti wara li rat id-decizjonijiet ikkwotati f'din id-decizjoni u ohrajn, tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Kera dovuta mis-sena 1987 sa Mejju 2021 skont ir-rapport peritali, u l-kwoti ndikati, tammonta komplessivament ghal sitta u erbghin elf hames mija wiehed u tletin Ewro u hamsin centezmu (€46,531.50).

Il-kera percepita mis-sena 1987 sa Mejju 2021 qed tigi kalkolata fl-ammont misjuba fl-ircevuti esebiti fl-atti a fol. 91 et seq tal-process, u fil-kwoti ndikati, fis-somma ta' elf tmien mija hamsa u hamsin Ewro u erbgha u sebghin centezmu (€1,855.74).

€46,531.50 - €1,855.74 = €44,675.76

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux neccessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera.

€44,675.76– 30%= €31,273.03 – 20% = €25,018.42.

<u>**Ammont ta' kumpens:**</u> hamsa u ghoxrin elf u tmintax il-Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€25,018.42).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset

li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet ferm aktar ghola minn dik odjerna l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Zgumbrament:

Illi permezz tat-tieni talba paragrafu indikat bl-ittra 'c' ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimati konjugi Bugeja mill-fond numerat ufficjalment bin-numru 99 imsemmi 'Saint Paul's House' fi Triq il-Barrieri, Santa Venera.

L-intimati konjugi Bugeja laqghu ghal din it-talba fl-eccezzjoni bin-numru wiehed punt erbgha (1.4) billi eccepew illi t-talba ghall-izgumbrament mhijiex akkoljibbli quddiem din il-Qorti ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali stante li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum fejn tali talba ghandha tigi ventilata u jikkwotaw mid-decizjoni fl-ismijiet Dottor Martin Zammit -vs- Avukat Generali et deciza fil-11 ta' Novembru, 2020.

Illi din il-Qorti taqbel mal-eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja u tqis li mhijiex vestita b'dik il-kompetenza li tiddeciedi dwar zgumbrament ta' fond li l-inkwilini tieghu igawdu titolu ta' kera fuqu pero' dak ir-rimedju huwa vestit f'idejn il-Qorti Ordinarja. In vista ta' dan il-Qorti ser tichad dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti relatata mal-izgumbrament filwaqt li thalliha mpregudikata jekk titressaq quddiem il-Qorti jew Bord kompetenti.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-eccezzjoni tal-intimati konjugi Bugeja mmarkata bin-numru wiehed punt erbgha (1.4) stante li din il-Qorti m'hijiex il-Qorti kompetenti li tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawza odjerna;

2. Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati Avukat tal-Istat u l-konjugi Bugeja safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-fatti fuq imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fundamentali Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta filwaqt li tichadha inkwantu relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u taghti bhala rimedju xieraq u effettiv billi tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont kumplessiv ta' sebgha u ghoxrin elf, hames mija u tmintax il-Ewro u tnejn u erbghin centezmu (€27,518.42) u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas tali kumpens lir-rikorrenti, filwaqt li tichadha fil-kumplament.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Novembru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
30 ta' Novembru, 2023